

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО**
от 11 августа 2017 г. N 28569-ДБ/04

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

С 1 июля 2016 года, пользуясь отсутствием в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2016 г. N 603 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг" в п. 42(1) постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила N 354) строгой формулировки о применении ее для нежилых помещений, некоторые исполнители коммунальных услуг применяли при расчете формулу 1 (показания индивидуального прибора учета умножались на тариф) Правил N 354, ссылаясь на пункт 43 Правил N 354, предусматривающий обязательный учет показаний индивидуальных приборов учета в нежилых помещениях.

Однако, формула 1 Правил N 354 содержит ограничения по применению только при расчете платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению (за исключением случая установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду (горячее водоснабжение), водоотведению, газоснабжению. Кроме того, при применении данной формулы для расчета платы за отопление собственники нежилых помещений не участвовали в оплате общедомовых нужд (далее - ОДН).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" внесены соответствующие правки в п. 43, указывающие, что объем потребленной в нежилом помещении многоквартирного дома тепловой энергии определяется в соответствии с пунктом 42(1) Правил N 354, то есть при отсутствии общедомового прибора учета (далее - ОДПУ) и индивидуального прибора учета (далее - ИПУ) во всех помещениях исходя из норматива на общую площадь нежилого помещения (без учета отапливаемой площади).

Согласно части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению с учетом утвержденного способа оплаты и наличию (отсутствию) установленных приборов учета тепловой энергии определен пунктами 43, 42(1) Правил N 354.

Также разъясняем, что в многоквартирных домах, оборудованных общим прибором учета тепловой энергии, но в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, рассчитать количество потраченной тепловой энергии на индивидуальное потребление и потребление на общедомовые нужды в отношении каждого собственника помещения в таком многоквартирном доме не представляется возможным, расчет размера платы осуществляется исходя из суммарного объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, пропорционально площади жилого (нежилого) помещения.

Следует отметить, что данный подход связан с тем, что многоквартирный дом отапливается в целом, как единый объект. По мнению Минстроя России, в отсутствие методики определения норматива потребления тепловой энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме ввиду сложности расчета перетока тепловой энергии через вентиляционную систему и межквартирные стены плата за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме в указанном выше случае должна вноситься совокупно без разделения на тепловую энергию, потребленную в помещении многоквартирного

дома, и тепловую энергию, потребленную в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению зависит от площади помещения и тарифа на тепловую энергию. Собственники жилых помещений оплачивают коммунальную услугу по отоплению по тарифам на коммунальные услуги, установленные для категории потребителей "население". Собственники нежилых помещений - субъекты предпринимательской деятельности - производят оплату за коммунальную услугу по отоплению согласно тарифу для соответствующей категории потребителей.

Необходимо отметить, что официальное определение понятия "отапливаемое помещение" отсутствует в законодательстве, а критерием для определения надлежащего предоставления коммунальной услуги по отоплению является поддержание определенной температуры воздуха в помещении.

В силу физических свойств тепловой энергии, на поддержание определенной температуры воздуха в помещении влияют такие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома, как материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон и т.д.

Следовательно, может возникнуть ситуация, при которой в помещении, в котором непосредственно не установлены отопительные приборы, поддерживается температура, идентичная температуре смежных отапливаемых помещений.

Таким образом, не представляется возможным определить неотапливаемое помещение и вычленить его площадь для определения отличного от установленного размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

При этом необходимо отметить, что площадь, которая подлежит учету, должна быть указана в проектной и (или) технической документации на многоквартирный или жилой дом.

Обращаем Ваше внимание, что согласно подпункту "в" пункта 35 Правил N 354 потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

И.о. директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Д.М.БУДНИЦКИЙ